



DR. WILFRIED KÖHLER

ÖFFENTLICHER NOTAR
WIEN-DONAUSTADT

Angezeigt am 30. NOV. 1993 u. unter B.N.P. verbucht
465975
Finanzamt für Gebühren u. Verkehrsteuern in Wien

Hammer



Dr. WILFRIED KÖHLER

ÖFFENTLICHER NOTAR
1210 WIEN
DR. WILFRIED KÖHLER STR 1/3
(BÜROHOF) ZENTRUM
TEL. 120 120 35, 23 35 06

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen: -----

- 1.) Herrn Dr. Reinhard WESTERMAYR, geboren am 9.3.1947, ----
Kaufmann, 1010 Wien, Schellinggasse 5/10, -----
- 2.) Herrn Alois OBERMEIER, geboren am 14.2.1950, -----
Kaufmann, 1200 Wien, LeithasträÙe 16 und -----
- 3.) Herrn Michael KOESSLER, geboren am 26.9.1941, -----
Kaufmann, 1140 Wien, Hustergerasse 6, -----

wie folgt: -----

I.

Die Herren Dr. Reinhard WESTERMAYR, Alois OBERMEIER und ----
Michael KOESSLER, sind zu je einem Drittel Anteil Mit- -----
eigentümer der Liegenschaft -----
----- GRUNDBUCH 01620 Brigittenau, Einlagezahl 4842 -----
mit dem Grundstück Nummer 3209/1 Baufläche, -----
Kunzg. 2, Rauscherstr. 19, im GesamtausmaÙ von 589 m2.

II.

In dem auf der vorangeführten Liegenschaft errichteten -----
Haus in -----
----- 1200 Wien, Rauscherstraße 19/ -----
----- Kunzgasse 2, -----
befinden sich laut Bescheinigung des Magistrates der Stadt -
Wien, Magistratsabteilung 37, vom 8. Juli 1993, -----
Zahl: MA 37/20 - Rauscherstraße 19/2525/92, -----
insgesamt 31 (einunddreißig) selbständige Räumlichkeiten. --

Die Liegenschaftseigentümer haben um Festsetzung der Nutzwerte für die vorangeführten Bestandgegenstände angesucht. --- Grundlage dieses Ansuchens war das der Nutzwertermittlung zugrundezulegende Gutachten des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers, --- Arch. Dipl. Ing. Adolf WOHANKA vom 26. Feber 1993, welches die Festsetzung der Nutzwerte der gegenständlichen Objekte begründet. --- Mit rechtskräftiger Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Zahl: MA 50 - Schli 1/93 Wien 20, Rauscherstraße 19/Kunzgasse 2, wurden die Nutzwerte gemäß §§ 3 (1) und 5 WEG - 1975 für die einzelnen selbständigen Objekte festgesetzt. ---

III.

Die Miteigentümer der gegenständlichen im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Liegenschaft sind übereingekommen, an den selbständigen Bestandgegenständen mit den jeweils damit verbundenen Flächen, Wohnungseigentum zu begründen und geben ihre Zustimmung zur Richtigstellung der vereinbarten und intabulierten Miteigentumsanteile, angeführt in der Tabelle Spalte D, im Sinne des § 2 WEG 1975, ohne jeden weiteren wechselseitigen Wertausgleich. --- Die in der Tabelle Spalte E für die jeweiligen Wohnungen ersichtlichen Miteigentumsanteile werden mit Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Zentrale Schlichtungsstelle vom 8. März 1993, Zahl: MA 50 - Schli 1/93 Wien 20, Rauscherstraße 19/Kunzgasse 2, rechtskräftig festgestellt. ---

Zum Zwecke der Angleichung der in Spalte D angeführten bisherigen Miteigentumsanteile an die in Spalte E angeführten, zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlichen Miteigentumsanteile, stimmen hiemit sämtliche Miteigentümer einer Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile im Sinne der Nutzwertermittlung zu. ---

--- Die derzeitigen bürgerlichen Eigentümer behalten sich --
das Recht vor, hinsichtlich der ihnen verbleibenden Liegen-
schaftsbestandteile Wohnungszusammenlegungen auch unter Mit-
einbeziehung von Gangflächen und Gang-WC's etc. durchzu- ---
führen, ebenso hinsichtlich nicht einzelnen Wohnungen zuge-
ordneten Kellerräumlichkeiten und der Waschküche. -----
Weiters behalten sie sich das Recht zur ausschließlichen ---
Nutzung des Hofes vor. -----

Die anderen Wohnungseigentümer stimmen allen hiezu erforder-
lichen und auf Kosten der derzeitigen bürgerlichen Eigen- --
tümer vorzunehmenden Zu-, Um-, Auf- und Einbauten zu, -----
sofern hiedurch nicht in den Bestand des Wohnungseigentums
der anderen Wohnungseigentümer eingegriffen wird. -----
--- Ebenso bleiben die Dachgeschoßflächen ausschließlich im
Eigentum und in der Nutzung der derzeit bürgerlichen Eigen-
tümer und sind diese berechtigt durch Ausbau des Dachge- ---
schoßes Eigentumswohnungen zu schaffen. -----

Hinsichtlich dieser neu geschaffenen Dachgeschoßwohnungen --
stehen den übrigen Wohnungseigentümern keinerlei Ansprüche -
zu. -----

Die Kosten der Errichtung der Dachgeschoßwohnungen tragen --
die derzeit bürgerlichen Eigentümer zu gleichen Teilen. ----
Sämtliche Kosten der Sanierung allgemeiner Teile (Dachein-
deckung, Verblechungen, Dachrinnen, Gesimse, Kamine etc.)
trägt jeder Miteigentümer entsprechend seinen Anteilen. ----

IV.

Nach Richtigstellung ihrer Miteigentumsanteile im Sinne des
§ 2 WEG 1975 schließen die in der Tabelle C genannten Mit- -
eigentümer nachstehende -----

---- VEREINBARUNG ZUR BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM ----

Sämtliche Miteigentümer räumen sich hiemit wechselseitig das
Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung --
über die in der Tabelle Spalte A angeführten und in Spalte B

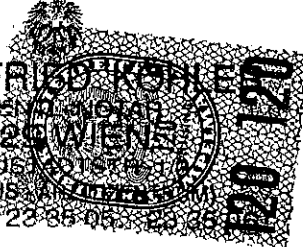
beschriebenen Objekte im Sinne des § 1 des Bundesgesetzes -- vom 1. Juli 1975, BGBl. Nr. 417 nach Maßgabe der in der ---- Tabelle angeführten Aufstellung ein, sodaß hiedurch ein mit dem Miteigentumsanteil, beziehungsweise Mindestanteil un- -- trennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Recht, das ---- Wohnungseigentum, begründet wird, dessen Gegenstand die ---- ausschließliche Verfügung über die in Spalte A genannten --- Wohnungen durch die jeweiligen Wohnungseigentümer darstellt.

V.

Die Wohnungseigentümer sind zur Vornahme von Erhaltungsar- -- beiten im Inneren der Wohnung auf eigene Rechnung berech- -- tigt und verpflichtet. -----
Hiezu gehören auch Schäden an außenseitigen Fenstern und der gesamten Verglasung. -----

Die Wohnungseigentümer kommen jedoch überein, für erhebliche Schäden des Hauses, die sich im Inneren der Wohnung aus- ---- wirken, gemeinsam nach den Bestimmungen des Wohnungs- ----- eigentumsgesetzes aufzukommen, solche Schäden sind unverzüg- lich der bestellten Hausverwaltung anzuzeigen. -----
---- Die Vornahme von baulichen Veränderungen im Inneren der Wohnungen ist, abgesehen von einer allenfalls erforder- ---- lichen Zustimmung oder Genehmigung seitens der zuständigen Behörden, von keiner weiteren Zustimmung abhängig, jedoch -- der Hausverwaltung vor Beginn anzuzeigen. -----

Die Wohnungseigentümer vereinbaren hiemit ausdrücklich, daß in allen Fragen betreffend die Erhaltung, Instandsetzung, oder Verbesserung der Liegenschaft, abweichend von den ---- Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, ----- **die Mehrheit der Liegenschaftseigentümer nach Anteilen ---- rechtsverbindlich entscheiden kann.** -----
--- Jedoch verbleibt das Recht zur Nutzung von Dach- und --- Fassadenflächen für Reklamezwecke und der Montage von Hausgemeinschaftsanlagen (z.B. SAT-Empfangsanlagen) bei den ---- derzeit bürgerlichen Eigentümern und erhalten dieselben die



von allenfalls hieraus Berechtigten zu leistenden Miet- oder Abschlagszahlungen.-----

VI.

Abweichend von den Bestimmungen des Wohnungseigentums- -----
gesetzes wird festgehalten, daß die Hausbewirtschaftungs- --
kosten (Betriebskosten) nicht nach Nutzwerten sondern nach
Nutzflächen abzurechnen sind. -----

VII.

Zur Lösung von Zweifelsfragen sind die Bestimmungen des ----
Wohnungseigentumsgesetzes und der gesetzlichen Vorschriften
über die Gemeinschaft des Eigentums in der jeweils gültigen
Fassung heranzuziehen. -----

Einvernehmlich wird von den Vertragsparteien festgestellt,
daß das Verfügungsrecht über die derzeit bürgerlichen Eigentümern
zusteht und diese für den Fall des Freiwerdens der Wohnung -
falls die Hausbesorgerarbeiten von einem extern wohnenden
Hauswart erledigt werden + frei über diese Wohnung verfügen
können. -----

Dies gilt insbesondere auch dann, wenn alle sonstigen -----
Wohnungen abverkauft und die derzeit bürgerlichen Eigentümer
daher nicht mehr als Eigentümer im Grundbuch aufscheinen. --

VIII.

Die Liegenschaftseigentümer verpflichten sich, die sich aus
diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen und Verbindlich- -
keiten im Falle einer Veräußerung von Miteigentumsanteilen -
mit welchen das Wohnungseigentum verbunden ist, auf ihre ---
Rechtsnachfolger zu übertragen. -----

IX.

Die Vertragsparteien beauftragen mit der Verwaltung der ----

Liegenschaft auf die Dauer von 5 (fünf) Jahren die -----
----- Firma Industrie & Immobilienverwaltung -----
----- Alois Obermeier, -----
----- 1200 Wien, Leithastraße 16, -----
bzw. deren Rechtsnachfolger unter Verzicht auf eine vor- ---
zeitige Aufkündigung. -----
Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, der Hausverwaltung
über deren Verlangen jederzeit eine entsprechende Verwal- --
tungsvollmacht auszustellen. -----
Die Kosten der Verwaltung werden von den Wohnungseigentümern
entsprechend der Honorarordnung der Bundesinnung der Immo-
bilien- und Vermögenstreuhänder getragen. -----

Die Hausverwaltung ist auch berechtigt, im Namen der -----
Wohnungseigentümer die Rücklage gemäß § 16 WEG festzusetzen
und einzuheben. -----

Hinsichtlich etwaiger Gewährleistungsansprüche gegenüber ---
Professionisten, welche Erhaltungs- oder Instandsetzungs- --
arbeiten an Gewerken des Hauses durchgeführt haben, wird
einvernehmlich festgestellt, daß diese Ansprüche seitens des
Bauherrn zur Gänze an die jeweiligen Wohnungseigentums- ----
erwerber, beziehungsweise deren Rechtsnachfolger abgetreten
werden und diese Abtretung von den jeweiligen Wohnungs- ----
eigentümern ausdrücklich angenommen wird. -----

--- Die Vertragsparteien ermächtigen die Hausverwaltung eine
Versicherung des Gesamtobjektes für Haftpflicht-, Feuer-,
Leitungswasser-, Glasbruch- und Sturmschäden, sowie für
Schäden an der Gegensprechanlage, abzuschließen, und ver-
pflichten sich die Kosten für diese Versicherungen anteilig
zu tragen, sowie in eventuell bereits bestehende Versiche-
rungsverträge einzutreten. -----

Desweiteren haben alle Wohnungseigentümer für ihre Wohnungen
jeweils eine Haushaltsversicherung abzuschließen. -----

Festgestellt wird, daß bei allfälligen Leistungen der Ver-
sicherung diese Leistungen zur Wiederherstellung von einge-
tretenen Schäden zu verwenden sind. -----

Die Hausverwaltung ist ermächtigt, die Hausbesorgerarbeiten
durch eine dazu befugte Reinigungsfirma ihrer Wahl vornehmen

zu lassen, wobei die Entlohnung nach den Bestimmungen des --
Hausbesorgergesetzes zu erfolgen hat. -----

X.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen sohin ihre ausdrückliche
Einwilligung, daß aufgrund dieser Urkunde ohne ihr weiteres
Wissen und Einvernehmen ob der Liegenschaft -----

----- GRUNDBUCH 01620 Brigittenau, Einlagezahl 4842 -----
nachstehende Eintragungen bewilligt werden können und mögen:

I. In der Aufschrift: -----
die Ersichtlichmachung: WOHNUNGSEIGENTUM. -----

II. Im Eigentumsblatt: -----

1) die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes
für die in der Spalte C genannten Miteigentümer zu -
den in Spalte E genannten Anteilen; -----

2) ob den in Spalte E genannten Anteilen: -----
die Einverleibung des Wohnungseigentums an den in
der Tabelle Spalten A und B genannten Bestandgege-
ständen. -----

XI.

Alle Vertragsparteien ermächtigen hiemit -----
----- Herrn Dr. Hans HRIWA, geboren am 22.7.1953, -----
----- Angestellter, 1200 Wien, Leithastraße 16, -----
die allenfalls zur grundbücherlichen Durchführung dieses
Vertrages und etwaiger Berichtigung der Nutzwertanteile not-
wendigen Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages vorzu-
nehmen, sowie auch alle künftige aufgrund von Auf-, Zu- oder
Umbauten etc. erforderlichen Urkunden, insbesondere jedoch
diesbezügliche Änderungen oder Berichtigungen der bestehen-
den, beziehungsweise künftigen Nutzwertanteile jeweils in
ihrem Namen zu errichten und zu unterfertigen. -----

Desweiteren verpflichten sich alle Wohnungseigentümer über
Ersuchen der Hausverwaltung jederzeit für von der Hausver-
waltung beabsichtigte Umbauarbeiten eine entsprechende -----
Architektenvollmacht auszustellen. -----

1229 WIEN
DONAUSTADTSTR. 1/3
BROTHAUS - ARZTEZENTRUM
TEL. 9222/23 35 05, 1 23 35 08

DR. WILFRIED
OFFENTL. NOTAR
1229 WIEN



XII.

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durch- --
führung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und --
Abgaben tragen die Vertragschließenden anteilmäßig. -----


XIII.

Die Vertragsparteien erklären wechselseitig, für Schaden-
ersatzansprüche, welche durch nachträgliche Änderungen der
gesetzlichen Voraussetzungen entstehen sollten, keine -----
Haftung zu übernehmen. -----

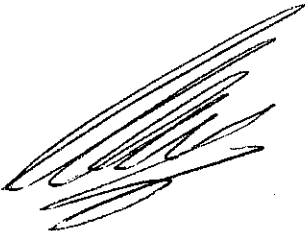
XIV.

Der Wohnungseigentumsvertrag wird in einer Urschrift -----
errichtet, welche bei der Firma Industrie & Immobilien- ----
verwaltung Alois Obermeier, 1200 Wien, Leithastraße 16, ----
verbleibt;-----
den beteiligten Parteien steht es jedoch frei auf eigene ---
Kosten, Abschriften dieses Vertrages, auch wiederholt, zu --
verlangen.-----

W i e n , am 3, 9, 1993

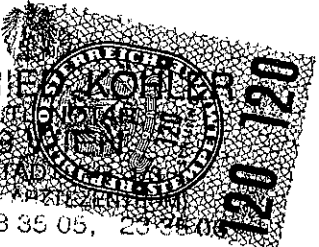
 geb. 9.3.47

Kronh geb. 26.8.41



geb. 40.2.1950

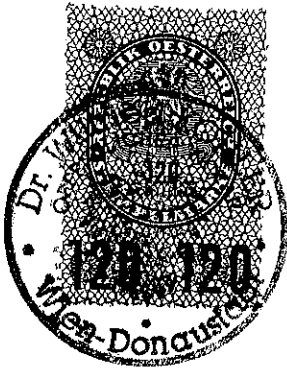
Dr. WILFRIED KOHLER
ÖFFENTLICHES NOTARIAT
1220
DONAUSTADT
(BÜROHAUS) ARZBECKEN
TEL. 0222 / 23 35 05, 23 35 06



B.R.Z. 5228/93

Die Echtheit der persönlichen Unterschrift von Herrn Dr. Reinhard -
Westermayr, geboren am neunten März -----
neunzehnhundertsiebenundvierzig (09.03.1947), Kaufmann, A-1010 ----
Wien, Schellinggasse 5/10 und die Echtheit der persönlichen -----
Unterschrift von Herrn Alois Obermeier, geboren am vierzehnten ----
Februar neunzehnhundertfünfzig (14.02.1950), Kaufmann, A-1200 Wien,
Leithastrasse 16 und die Echtheit der persönlichen Unterschrift von
Herrn Michael Koessler, geboren am sechsundzwanzigsten September --
neunzehnhunderteinundvierzig (26.09.1941), Angestellter, A-1140 ---
Wien, Hustergergasse 6, welche heute vor mir anerkannt wurden, wird --
hiermit beglaubigt. -----

Wien, am sechsundzwanzigsten November neunzehnhundertdreiundneunzig



TABELLE

zum Wohnungseigentumsvertrag über die Liegenschaft
GRUNDBUCH 01620 Brigittenau, Einlagezahl 4842
1200 Wien, Rauscherstraße 19/Kunzgasse 2

A	B	C	D	E
Geschoß top.Nr.	Bestandgegen- stand:	EIGENTÜMER:	dzt. Miteigentums- anteile:	Mindestanteile lt. Nutzwert- feststellung in 1356 Anteilen
<u>ERDGESCHOSS:</u>				
1	Geschäft	Alois OBERMEIER, geboren am 14.2.1950, Kaufmann, 1200 Wien, Leithastraße 16,	zus. 1/3	32
2	für Wohnzwecke genützte Einheit	Alois OBERMEIER,	W.O.	21
3	Geschäft	Alois OBERMEIER,	W.O.	53
4/5	Geschäft	Alois OBERMEIER,	W.O.	60
6	für Wohnzwecke genützte Einheit	Alois OBERMEIER,	W.O.	22
7/8	Lager	Alois OBERMEIER,	W.O.	63
<u>1. STOCK:</u>				
22/23	Wohnung	Alois OBERMEIER,	W.O.	57
24	für Wohnzwecke genützte Einheit	Alois OBERMEIER,	W.O.	33

A		B	C	D	E
Geschoß top.Nr.	Bestandgegen- stand:		EIGENTÜMER:	dzt. Miteigentums- anteile:	Mindestanteile lt. Nutzwert- feststellung in 1356 Anteilen
27	Wohnung	Alois OBERMEIER,		zus. 1/3	62
28	Wohnung	Alois OBERMEIER,		W.O.	29
38	3. STOCK: für Wohnzwecke genützte Einheit	Alois OBERMEIER,		W.O.	20
Summe der Nutzwerte Alois OBERMEIER:					<u>452</u>

TABELLE

zum Wohnungseigentumsvertrag über die Liegenschaft
 GRUNDBUCH 01620 Brigittenau, Einlagezahl 4842
 1200 Wien, Rauscherstraße 19/Kunzgasse 2

A	B	C	D	E
Geschloß top.Nr.	Bestandgegen- stand:	EIGENTÜMER:	dzt. Miteigentums- anteile:	Mindestanteile lt. Nutzwert- feststellung in 1356 Anteilen
<u>MEZZANIN:</u>				
9/10	für Wohnzwecke genützte Einheit	Dr. Reinhard WESTERMAYR, geboren am 9.3.1947, Kaufmann, 1010 Wien, Schellinggasse 5/10,	zus. 1/3	60
<u>1. STOCK:</u>				
18	Wohnung	Dr. Reinhard WESTERMAYR,	w.o.	30
20/21	Wohnung	Dr. Reinhard WESTERMAYR,	w.o.	103
<u>2. STOCK:</u>				
29	für Wohnzwecke genützte Einheit	Dr. Reinhard WESTERMAYR,	w.o.	30
<u>3. STOCK:</u>				
33/34	für Wohnzwecke genützte Einheit	Dr. Reinhard WESTERMAYR,	w.o.	55
35	Wohnung mit Terrasse	Dr. Reinhard WESTERMAYR,	w.o.	58
36	Wohnung	Dr. Reinhard WESTERMAYR,	w.o.	28

TEL. 0222/23.35.05, 23.35.06

(BÜROHAUS - ARZTEZENTRUM)
 DONAUSTRASSE 1/3



KÖHLER
 RECHTSANWALT
 STADT
 WIEN

A	B	C	D	E
Geschoß top.Nr.	Bestandgegen- stand:	EIGENTÜMER:	dzt. Miteigentums- anteile:	Mindestanteile lt. Nutzwert- feststellung in 1356 Anteilen
37	für Wohnzwecke genützte Einheit	Dr. Reinhard WESTERMAYR,	zus. 1/3	37
39	für Wohnzwecke genützte Einheit	Dr. Reinhard WESTERMAYR,	w.o.	20
40	für Wohnzwecke genützte Einheit	Dr. Reinhard WESTERMAYR,	w.o.	31
Summe der Nutzwerte Dr. Reinhard WESTERMAYR:				<u>452</u>

TABELLE

zum Wohnungseigentumsvertrag über die Liegenschaft
 GRUNDBUCH 01620 Brigittenau, Einlagezahl 4842
 1200 Wien, Rauscherstraße 19/Kunzgasse 2

A	B	C	D	E
Geschoß top.Nr. MEZZANIN:	Bestandgegen- stand:	EIGENTÜMER:	dzt. Miteigentums- anteile:	Mindestanteile lt. Nutzwert- feststellung in 1356 Anteilen
11	Wohnung	Michael KOESSLER, geboren am 26.9.1941, Kaufmann, 1140 Wien, Husterergasse 6,	zus. 1/3	
12/13	Wohnung	Michael KOESSLER,	W.O.	62
14	für Wohnzwecke genützte Einheit	Michael KOESSLER,	W.O.	73
15	für Wohnzwecke genützte Einheit	Michael KOESSLER,	W.O.	22
16	für Wohnzwecke genützte Einheit	Michael KOESSLER,	W.O.	22
1. STOCK:				
17	für Wohnzwecke genützte Einheit	Michael KOESSLER,	W.O.	34
19	Wohnung	Michael KOESSLER,	W.O.	46

A	B	C	D	E
Geschoß top.Nr.	Bestandgegen- stand:	EIGENTÜMER:	dzt. Miteigentums- anteile:	Mindestanteile lt. Nutzwert- feststellung in 1356 Anteilen
2. STOCK:				
25/26	für Wohnzwecke genützte Einheit	Michael KOESSLER,	zus. 1/3	57
30	für Wohnzwecke genützte Einheit	Michael KOESSLER,	w.O.	26
31/32	für Wohnzwecke genützte Einheit	Michael KOESSLER,	w.O.	76
	Summe der Nutzwerte	Michael KOESSLER:		452

Gegenüberstellung:
 Summe der Nutzwerte Alois OBERMEIER, 452/1356
 Summe der Nutzwerte Dr. Reinhard WESTERMAYR, 452/1356
 Summe der Nutzwerte Michael KOESSLER, 452/1356
 zusammen 1356/1356

W i e n , am 3. 9. 1993

